Cam
FRC
6758

PÉTITION
A L'ASSEMBLÉE NATIONALE.

La Nation a déjà, par l'organe de ſes Repréſentans, fait diſparoître toutes les traces du gouvernement féodal.

Elle avoit vu dans les retraits un des effets de ce régime deſtructeur de toute liberté, & toutes les eſpeces de retrait ont été effacées de notre code.

Le réméré eſt, ſinon un véritable retrait, au moins l'équivalent : on pourroit l'appeler un retrait conventionnel & temporaire.

Il donne lieu dans certains départemens, entr'autres dans tous ceux qui ont été formés du territoire de la Normandie, à des abus ſans nombre, à une eſpece d'agiotage qui porte coup au commerce des propriétés.

M+W 13617

Il eſt temps que la Convention nationale ouvre les yeux ſur ce mal, & le faſſe diſparoître de la terre de la liberté.

Voici ce qui ſe pratique à ce ſujet.

Un particulier vend une propriété fonciere avec réſerve de la faculté de réméré qu'il pourra exercer dans un an, dix-huit mois, plus ou moins.

Le particulier qui achete & qui ſe déſaiſit d'une ſomme qu'il eût pu employer à une autre acquiſition, ou à exercer différemment ſon induſtrie, ſe détermine à cette acquiſition, parce que, inſtruit des facultés de ſon vendeur, il eſt autoriſé à penſer qu'il n'exercera pas la faculté de réméré dans le temps convenu.

Il ſe trompe dans ſes calculs, s'il a affaire à un vendeur proceſſif, ou de mauvaiſe foi.

Ce vendeur voyant approcher le terme de la faculté de réméré, va trouver une tierce perſonne, & lui vend ſon droit de réméré; il le vend à vil prix, & par-là il nuit à ſes propres intérêts, aux intérêts du premier acquéreur; & le ſecond acquéreur ne ſe prête à donner une ſomme quelconque de cette faculté de réméré, que parce qu'il perçoit des intérêts uſuraires.

THE NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

Il arrive ſouvent auſſi que dans le même jour le vendeur céde à pluſieurs particuliers la faculté de réméré qu'il s'eſt réſervée, & commet par-là une eſpece de ſtélionnat que la coutume de Normandie ne punit pas : on ſe contente d'entendre les différens acquéreurs ſe débattre dans les tribunaux ſur la priorité d'acquiſition de la faculté de réméré.

Il arrive auſſi que le vendeur céde à un particulier ſa faculté de réméré, ſur un acte ſous ſignature privée, & à un autre par acte pardevant notaire.

Quelquefois les différens acquéreurs de cette faculté ſe livrent à des falſifications de date pour ſe procurer une priorité qui leur aſſure le droit d'exercer la faculté de réméré.

De cet agiotage, de cet abus de la vente avec faculté de réméré, il réſulte une foule d'inconvéniens qui nuiſent aux mœurs & au commerce des propriétés foncières, & par conſéquent à la nation qui perd beaucoup quand l'échange des propriétés n'eſt pas favoriſée ; enfin la liberté eſt génée par les entraves de la crainte de ne pouvoir faire produire à ſon contrat l'effet qu'on s'en étoit promis, & ſans l'eſpoir duquel on ne ſe feroit

pas déterminé à se défaisir de la somme stipulée pour prix de la vente.

Il y a dans les départemens, composés de l'ancien territoire de la Normandie, une foule de procès créés par cet agiotage.

Il est digne de la sagesse de la Convention nationale de l'extirper, & il n'y a qu'un moyen pour y parvenir. Il faut laisser subsister la vente à faculté de réméré : c'est une maniere d'acquérir qui n'a rien de contraire aux principes d'un gouvernement libre.

Mais il faudroit décréter une loi qui déclarât nulles & de nul effet toutes les reventes de la faculté de réméré que le vendeur se seroit réservée par son contrat, à la charge par le premier acquéreur de rembourser à l'acquéreur secondaire de la faculté de réméré, ce qu'il auroit payé légitimement.

Par-là on obtiendroit d'heureux effets.

1°. Le premier acquéreur ne seroit pas trompé dans son attente ; il seroit sûr de conserver la propriété qu'il auroit acquise.

2°. Il ne se trouveroit plus d'acquéreur de la faculté de réméré : car un tel acquéreur n'auroit jamais la certitude de pouvoir l'exercer ; il n'en auroit même pas raisonnablement l'espoir.

3°. Ce nouveau genre d'agiotage diſparaîtroit.

4°. L'échange des propriétés foncieres, dégagé de ces entraves, deviendroit plus fréquent, en devenant plus libre & plus ſûr, & la nation y gagneroit conſidérablement.

Cette meſure n'a rien d'immoral, rien d'injuſte; l'acquéreur de la faculté de réméré n'auroit point à ſe plaindre : car recevant le prix ſtipulé pour la faculté de réméré, il ne perdroit rien.

Mais pour que cette loi produisît tous les heureux effets dont elle eſt ſuſceptible, il faudroit qu'elle frappât ſur toutes les eſpeces de ventes, tant ſur celles faites juſqu'à préſent, & qui ont entrainé des conteſtations qui ſont encore indéciſes, que ſur celles qui ſeront faites à l'avenir.

C'eſt en quelque ſorte donner à la loi un effet rétroactif; mais cet effet eſt néceſſaire; c'eſt par le principe de cette néceſſité que la nation, en ſupprimant les retraits, a anéanti toutes les conteſtations relatives aux retraits, & n'en a permis le jugement que pour les dépens.

La nation en a fait autant pour les droits

féodaux & ceux qui gênoient l'exercice de la liberté.

La raiſon eſt la même ici.

Et l'on ne peut pas dire qu'en éteignant toutes les conteſtations qui exiſtent au ſujet de revente de faculté de réméré, cet effet rétroactif néceſſaire donné à la loi puiſſe nuire aux acquéreurs ſecondaires; car l'acquéreur premier de la propriété, à la charge de réméré, ſeroit également tenu de rembourſer le prix ſtipulé par le contrat de vente ou de revente de cette faculté.

Ainſi la loi démandée produira les plus heureux effets, & ne portera préjudice aux intérêts de perſonne, puiſque le premier acquéreur conſervera une propriété ſur laquelle il a dû compter, & l'acquéreur de la faculté de réméré ſera rembourſé du prix de ſon acquiſition.

Sous tous les rapports cette loi eſt donc digne de la ſageſſe & des principes de la Convention nationale.

Voici en quels termes pourroit être rédigée cette loi nouvelle.

« La convention nationale conſidérant qu'il importe au commerce & à l'intérêt ſocial que l'échange des propriétés ne ſoit gênée

par aucune entrave, décrete ce qui suit

ARTICLE Ier.

» Toutes ventes ou reventes de la faculté de réméré réservée par le vendeur d'une propriété fonciere, sont abolies.

ARTICLE II.

» Toutes ventes ou reventes de ladite faculté de réméré qui ont été faites, & qui ont donné lieu à des contestations actuellement indécises, sont déclarées nulles, les contestations demeurent éteintes, & il ne pourra y être fait droit que relativement aux dépens.

ARTICLE III.

» L'acquéreur premier qui ne voudra pas consentir à l'exécution du contrat de vente ou revente de la faculté de réméré, sera tenu de rembourser à l'acquérenr de cette faculté le prix porté par ledit contrat de vente ou revente avec intérêts, s'ils ont été stipulés.

ARTICLE IV.

» Dans le cas où l'acquéreur premier trouveroit le prix au-dessus de la valeur de la faculté

de réméré, il aura le droit de le faire estimer par experts, à la charge par lui de payer leur expertise, si elle est conforme ou supérieure au prix stipulé dans le contrat de vente ou revente de ladite faculté de réméré, lesquels frais seront à la charge de l'acquéreur de la faculté de réméré, si l'estimation est inférieure au prix stipulé par ledit contrat ».

De l'Imprimerie de Demonville, rue Christine.